

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 6Co/298/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3714211946  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Bajzová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2017:3714211946.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Ľubice Bajzovej a členiek JUDr. Stanislavy Markovej a Mgr. Martiny Trnavskej v spore žalobcu S. - A. CZ s.r.o., F. X.mája XXXX, K. T. , M. republika, IČO: XXXXXXXX, zastúpeného advokátskou kanceláriou JUDr. D. M. s.r.o., R. 6, Q. proti žalovaným X/ STAR - L. s.r.o., Z. XXXX/XX, H., IČO: XXXXXXXX a 2/ M. D., nar. XX.X.XXXX, bytom U. XXXX/XX, H. T., obaja zastúpení JUDr. I. P., advokátkou, Q. XXX/X, H. T., o zaplatenie 8.908,82 Eur s príslušenstvom, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 16. februára 2016, č. k. 4C/124/2015- 112, takto

### rozhodol:

- I. Rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e .
- II. Žalovaným 1/ a 2/ p r i z n á v a náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Rozsudkom zo dňa 16. februára 2016 č.k. 4C/124/2015- 112 súd prvej inštancie žalobu, ktorou sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovaným zaplatiť mu spoločne a nerozdielne sumu vo výške 8 478 Eur s príslušenstvom, zamietol. V odôvodnení súd prvej inštancie uviedol, že po zhodnotení všetkých skutočností a dôkazov dospel jednoznačne k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Je nesporné, že dňa 1.10.2010 uzatvoril prenajímateľ E. C. ako vlastník nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k. ú. H. T. - parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 2883 m<sup>2</sup> a U. E. so súp. č. X ležiaci na parc. č. XXX s nájomcom S. - J. organizačná zložka v SK, zastúpenej vedúcim organizačnej zložky E. C. nájomnú zmluvu, na základe ktorej prenechal prenajímateľ vyššie uvedené nehnuteľnosti do užívania nájomcovi od 1.10.2010 do 31.12.2020. Prenajímateľ zároveň udelil podpisom zmluvy nájomcovi súhlas, aby nehnuteľnosti alebo ich časti dal do podnájmu iným fyzickým alebo právnickým osobám. Nesporné je i to, že dňa 15.6.2012 nájomca S. - J. ako splnomocnenom na základe plnej moci uzatvoril s podnájomcom - žalovaným 1/ zmluvu o podnájme, predmetom ktorej boli časti nebytového priestoru označené v článku 1 Predmet zmluvy bod 1.3 . nehnuteľnosti - budovy súp. č. X zapísanej na LV č. XXXX k. ú. H. T..

2. V danom prípade v čase, keď prenajímateľ uzatvoril s nájomcom zmluvu o nájme nehnuteľností zo dňa 1.10.2010, bol na LV č. XXXX k. ú. H. T. zapísaný ako vlastník prenajatých nehnuteľností E. C.. Rovnako bol E. C. zapísaný na LV č. XXXX k. ú. H. T. ako vlastník predmetných nehnuteľností aj v čase uzatvorenia zmluvy o podnájme dňa 15.6.2012.

3. Rozsudkom Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 9.1.2014 sp. zn. 6C/204/2013 - 35, právoplatným 14.2.2014 súd určil, že vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k. ú. H. T. je spoločnosť S.- F. C.. Ako vyplýva z obsahu pripojeného spisu Okresného súdu Považská Bystrica 6C/204/2013 a odôvodnenia písomného vyhotovenia vyššie uvedeného rozsudku, kupujúci E. C. sa

stal vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k. ú. H. T. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 6.9.2007 uzatvorenej s predávajúcim S.- F. C.. Žalobca v konaní sp.zn. 6C/204/2013 - spoločnosť S.- F. svoju žalobu o určenie vlastníckeho práva odôvodňoval tým, že medzi predávajúcim a kupujúcim z kúpnej zmluvy zo dňa 6.9.2007 došlo dňa 27.6.2013 k dohode o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 6.9.2007.

4. Z obsahu dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2013 uzatvorenej medzi predávajúcim S.- F. a kupujúcim E. C. vyplýva, že predávajúci dňa 26.6.2013 odstúpil od vyššie uvedenej kúpnej zmluvy z dôvodu, že kupujúci nezaplatil predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu riadne a včas s účinkami zrušenia kúpnej zmluvy v celom rozsahu. Zmluvné strany sa dohodli a prejavili zhodne vôľu predávajúceho odstúpiť od kúpnej zmluvy v celom rozsahu.

5. Vychádzajúc z ustanovení Občianskeho zákonníka o odstúpení od zmluvy, úspešným odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od začiatku a to s účinnosťou ku dňu uzatvorenia zmluvy, pokiaľ zákonom nie je výslovne ustanovené alebo dohodnuté, že zmluva sa ruší až k neskoršiemu dátumu. Odstúpením od zmluvy teda vzniká právny stav, ako keby záväzok zo zmluvy ani nebol vznikol, a poskytnuté plnenie sa stáva plnením bez právneho dôvodu. V danom prípade je súd prvej inštancie toho názoru, že kúpna zmluva, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX k. ú. H. T., uzatvorená medzi predávajúcim S.- F. a kupujúcim E. C., vzhľadom na skutočnosť, že neobsahovala dohodu zmluvných strán o začiatku zrušenia zmluvy, pričom účinok zrušenia zmluvy nie je v danom prípade ani výslovne ustanovený zákonom, že kúpna zmluva, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX k. ú. H. T. zo dňa 6.9.2007, bola zrušená s účinkami ku dňu uzavretia zmluvy t.j. ku dňu 6.9.2007. Z uvedeného potom vyplýva, že E. C., keďže nebol ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy 1.10.2010 vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k. ú. H. T., nebol subjektom oprávneným prenechať predmetné nehnuteľnosti do nájmu spoločnosti S. - J. organizačná zložka v SK, z ktorého dôvodu, je uvedená nájomná zmluva neplatná. Neplatnou je potom aj na nájomnú zmluvu nadväzujúca zmluva o podnájme zo dňa 15.6.2012 ako aj dohoda o pristúpení k záväzku zo dňa 15.6.2012 uzatvorená medzi spoločnosťou S. - J. organizačná zložka v SK ako veriteľom a pristupujúcim dlžníkom M. - žalovaným 2/.

6. Ako bolo uvedené vyššie, odstúpením od zmluvy vzniká právny stav, ako keby záväzok zo zmluvy nebol vznikol a poskytnuté plnenie sa stáva bezdôvodným obohatením. Pokiaľ teda žalovaný 1/ užíval časť nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k. ú. H. T., tieto užíval bez právneho dôvodu. Na strane žalovaného 1/ došlo teda k bezdôvodnému obohateniu, nie však na úkor žalobcu resp. nájomcu, spoločnosť S. - J. organizačná zložka v SK, ale na úkor vlastníka nehnuteľností, ktorým bola spoločnosť S.- F. Pokiaľ teda k postúpeniu pohľadávky titulom nezaplateného podnájomného a zmluvnej pokuty došlo medzi postupcom S. organizačná zložka v SK a postupníkom S. - A. CZ, takéto postúpenie pohľadávky je neplatné, pretože pohľadávka z titulu nezaplateného podnájomného vznikla vlastníkovi S.- F. C. ktorý mohol prípadne túto pohľadávku postúpiť na tretiu osobu. Vychádzajúc z vyššie uvedeného žalobca v tomto konaní nie je aktívne legitimovaným na podanie tejto žaloby.

7. Pokiaľ sa týka námietok žalovaných 1/, 2/, že zmluvu o podnájme uzatvoril za nájomcu Ing. D. V., ktorý bol oprávnený podpisovať, vychádzajúc z výpisu z obchodného registra len spoločne s E. C., súd poukazuje na to, že žalobca predložil súdu plnomocenstvo udelené splnomocniteľom S. - J. organizačná zložka v SK zo dňa 13.2.2012, ktorým vedúcim organizačnej zložky E. C. splnomocnil Ing. D. V. na konanie v mene spoločnosti a na zastupovanie v obchodných veciach, okrem iného aj uzatváraním zmlúv o podnájme atď. V tomto smere je teda námietka žalovaných 1/, 2/ nedôvodná, avšak vzhľadom na právny záver súdu aj irelevantná.

8. Súd prvej inštancie poukazuje aj na tú rozhodnú skutočnosť, že zmluva o podnájme bola uzatvorená dňa 15.6.2012. V zmysle čl. 4. bod 4.1. Cena podnájmu sa zmluvné strany dohodli, že podnájomné za predmet podnájmu za mesiac august 2012 predstavuje sumu 1 Euro a za nasledujúce mesiace je vo výške 1 570 Eur mesačne bez DPH. Zmluva o podnájme bola uzatvorená počnúc dňom 1.8.2012, kedy aj žalovaný 1/ začal predmetnú nehnuteľnosť užívať, čo v konečnom dôsledku vyplýva aj z preberacieho protokolu zo dňa 15.6.2012, v zmysle ktorého nájomca odovzdal podnájmovcovi predmet podnájmu dňa 1.8.2012. Dňa 15.6.2012 bola podpísaná medzi spoločnosťou S. - J. organizačná zložka v SK ako veriteľom dohoda o pristúpení k záväzku, s pristupujúcim dlžníkom M. D., v zmysle ktorej podľa článku II. predmetnej zmluvy bod 2., na základe zmluvy o podnájme má pôvodný dlžník peňažný záväzok voči veriteľovi na zaplatenie podnájomného vo výške 1 570 eur mesačne počas trvania zmluvy o podnájme.

Pokiaľ však žalovaný 1/ začal užívať predmetnú nehnuteľnosť až od 1.8.2012, keď uzatvoril zmluvu o podnájme dňa 15.6.2012, nemohol mu predsa už v deň uzatvorenia zmluvy o podnájme vzniknúť záväzok vo výške 1 570 Eur, keď nehnuteľnosť ešte ani nezačal užívať a v čase uzatvorenia dohody o pristúpení k záväzku nenastala ani splatnosť prvého podnájomného. Uvedená okolnosť nemá vplyv ani na uzatvorený Dodatok č 1 k zmluve o podnájme zo dňa 15.6.2012 uzatvorený dňa 29.6.2012, podľa ktorého sa zmluvné strany dohodli, že podnájomné za mesiac september sa bude fakturovať v mesiaci júli 2012.

9. Pokiaľ sa týka odstúpenia žalovaného 2/ od dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 15.6.2012 datovanú dňom 23.5.2014, poukazuje na to, že žalovaný 2/ neodstúpil od dohody o pristúpení k záväzku zo dňa 15.6.2012 uzatvorenej medzi veriteľom S. - J. organizačná zložka v SK a žalovaným 2/ ale od dohody o pristúpení k záväzku uzatvorenou medzi spoločnosťou S. - L. organizačná zložka, pričom odstúpenie sa týka dohody o spôsobe rozúčtovania energií a služieb spojených s podnájomom a nie dohody o pristúpení k záväzku na zaplatenie podnájomného.

10. V priebehu konania na záver pojednávania, na ktorom bol vyhlásený rozsudok, predložila právna zástupkyňa žalobcu Dohodu o zmene zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 1.10.2010, ktorá mala byť uzatvorená dňa 27.6.2013. Súd na predložený listinný dôkaz neprihliadal a ani ho pri svojom rozhodovaní nezohľadnil, nakoľko je toho názoru, že predmetný listinný dôkaz bol vyhotovený dodatočne, je antidatovaný (s poukazom na osobu E. C. vystupujúceho ako fyzická osoba - prenajímateľ, štatutárny zástupca nájomcu, postupcu, postupníka a vlastníka nehnuteľností) a súd je presvedčený, že pokiaľ by takýto dôkaz existoval v čase podania žaloby dňa 24.11.2014, žalobca by tento predložil spolu so žalobou resp. tento by bol predložil spolu s nájomnou zmluvou zo dňa 1.10.201, ktorú súdu predložil dňa 2.12.2015. Vyššie uvedený listinný dôkaz zástupkyňa žalobcu predložila až na záver pojednávania, na ktorom bol vyhlásený rozsudok dňa 16.2.2016, kedy zástupkyňa žalovaných 1./2/ poukazovala na nedostatok aktívnej legitímácie žalobcu z dôvodu existencie rozsudku v konaní 6C/204/2013.

11. Vzhľadom na zhora uvedené skutočnosti a za použitia citovaných ustanovení zákona č. 116/ 1990 Zb. a o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka súd žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol.

12. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 142 ods. 1 O. s. p.. Žalovaní 1./2/ mali v konaní plný úspech, preto im vzniklo právo na náhradu trov konania. Trovy konania vznikli žalovaným 1./2/ titulom zaplateného súdneho poplatku za odpor vo výške 534 Eur a titulom trov právneho zastúpenia za 4 úkony právnej služby á 253,94 Eur (prevzatie a príprava zastúpenia, podanie návrhu na súd, účasť na pojednávaní dňa 26.11.2015 a 16.2.2016), jeden úkon právnej služby á 63,35 Eur (1/4-ina hodnoty úkonu za účasť na pojednávaní dňa 4.6.2015, ktoré bolo odročené bez prejednaní veci) 4 x režijný paušál á 8,39 Eur, 1 x režijný paušál á 8,58 Eur, 20% DPH zo sumy 1121,25 Eur t.j. 224,25 Eur. Spolu trovy právneho zastúpenia 1345,50 Eur.

13. Proti tomuto rozsudku žalobca včas odvolanie. Navrhol, aby odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie. Uviedol, že dňa 06.09.2007 uzavreli spoločnosť S. F. C., a.s. a E. C. kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX k. ú. H. T.. Z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny riadne a včas predávajúcemu sa strany sporu dohodli na odstúpení od kúpnej zmluvy dohodou zo dňa 27.06.2013. Z obsahu predmetnej Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy vyplýva, že odstúpenie od zmluvy nastáva ku dňu 26.06.2013. Právny vzťah medzi predávajúcim S. F. C., a.s. a kupujúcim E. C. sa spravuje ust. Obchodného zákonníka, a nie ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako odôvodnil súd prvej inštancie. Súd prvej inštancie tak nesprávne posúdil skutočnosť, že kúpna zmluva z 06.09.2007 bola zrušená s účinkami ex tunc. V skutočnosti účinky zrušenia zmluvy nastal ex nunc s poukazom na § 351 ods. 1 Obch. zák. Poukazuje na Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1M Obdo V 2/2007, zo dňa 30.09.2009. Medzi predávajúcim S. F. C., a.s. a kupujúcim E. C. ide o vzťah obchodnoprávny, čo potvrdzujú aj ustanovenia týkajúce sa kúpnej ceny, ktorá je dohadovaná s DPH. Z priloženého úplného výpisu živnostenského registra E. C. je zrejmé, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy vystupoval ako podnikateľ. Toto tvrdenie dokazuje aj skutočnosť, že mal nehnuteľnosti vloženú do podnikania a príslušné podané daňové priznania v rozhodujúcom období. V skutočnosti o neplatnosti vyššie uvedených záväzkových vzťahoch nemožno hovoriť, a to z dôvodu, že odstúpením od kúpnej zmluvy sa spoločnosť S. F. C., a.s. stala síce vlastníkom

dotknutých nehnuteľností, ale až ku dňu 27.06.2013. Na základe čoho je zrejmé, že jediným a výlučným vlastníkom bol do tohto dňa E. a platne tak uzavrel nájomnú zmluvu dňa 01.10.2010. V prípade, že by došlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy s účinkami ex tunc, sa zmluva ruší od počiatku, avšak len s účinkami medzi jej účastníkmi a nie voči tretím osobám. O dôvodoch neplatnosti zmluvy, nemožno hovoriť ani na základe zmeny vlastníka predmetnej nehnuteľnosti, v ktorej sa priestor ponechaný do podnájmu nachádzal. V súvislosti s touto skutočnosťou odkazuje na ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Zmyslom tohto ustanovenia je zaistiť kontinuitu nájomného vzťahu na strane prenajímateľa pre prípad, ak nastane právna skutočnosť - zmena vlastníctva k prenajatej veci. Nájomcovi sa týmto poskytuje právna ochrana v situáciách, ktoré nemohol ovplyvniť. Takouto skutočnosťou je rozhodnutie Okresného súdu Pov. Bystrica zo dňa 09.01.2014 č.k. 6C/204/2013 - 35. Okresný súd Považská Bystrica však pri svojom rozhodovaní vôbec neprihliadol na tieto uvedené tvrdenia. Ďalej poukazuje i na predloženú Dohodu o zmene zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 01.10.2010, uzatvorenú dňa 27.06.2013, na ktorú ako na predložený listinný dôkaz súd prvej inštancie neprihliadol a ani ho v konaní nezohľadnil. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia konštatoval, že predloženie tohto dôkazu je podmienené antdatovanou a dodatočne vyhotovenou listinou. Tento záver súdu prvej inštancie považuje za neopodstatnený a žiadnym spôsobom nepreukázaný, nakoľko neexistuje ani jeden relevantný dôkaz, ktorý by takýto záver súdu potvrdzoval.

14. K odvolaniu sa vyjadrili žalovaní 1/ a 2/. Navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil. Sú toho názoru, že súd správne určil, že uvedený právny vzťah medzi zmluvnými stranami sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka, a teda keby E. C. chcel s nehnuteľnosťou nakladať ako podnikateľský subjekt, už v záhlaví kúpnej zmluvy by bol uvedený ako podnikateľský subjekt, a teda namiesto rodného čísla by tu bolo uvedené IČO. Dokonca aj v zmluve o nájme nehnuteľností, ktorá je súčasťou súdneho spisu je v záhlaví definovaný prenajímateľ ako E. C. - nepodnikateľ (uvedené rod. číslo a dátum narodenia). Tvrdenia žalobcu sú teda účelovými a zavádzajúcimi, pretože režim Obchodného zákonníka by žalobcovi z hľadiska právneho posúdenia veci vyhovoval viac. Dopusil tento názor v konaní neprezentoval. Uvádza ho až v odvolaní. Neobstojí ani ďalší dôvod, o ktorý je odvolanie opreté, v ktorom žalobca poukazuje na rozhodnutie Pl. ÚS 78/2006, podľa ktorého „odstúpením od zmluvy sa zmluva od počiatku ruší, avšak len s účinkami medzi jej zmluvnými stranami, zatiaľ čo práva tretích osôb, pokiaľ boli nadobudnuté v dobrej viere, nemôže byť odstúpením od zmluvy dotknuté. V tomto prípade nemožno hovoriť o právach nadobudnutých v dobrej viere, nakoľko so všetkými spoločnosťami (S., S. - správcovská CZ s.r.o., S. - A. CZ s.r.o...) je spojená osoba E. C., ktorý tu vystupuje, prípadne vystupoval zväčša v pozícii štatutárneho orgánu. Uvádzané rozhodnutie nie je možné aplikovať na tento prípad. Čo sa týka predloženej Dohody o zmene zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 01.10.2010 domnievajú sa, že, keby mal túto žalobca k dispozícii skôr a táto by nebola antdatovaná, predložil by ju už skôr. Tento dôkaz si účelovo zadovážil až na poslednom pojednávaní, keď už bol zrejмый jeho neúspech v konaní. Podotkli, že už počas pojednávania sa mal súd možnosť presvedčiť o prispôbovaní stanovisk žalobcu, ako aj o jeho snahe spleťou rôznych právnych úkonov, ktoré viedli k stavu, že sám E. a žalobca ako aj iné právnické osoby nie sú schopní sa v sieti týchto vzťahov a postúpení pohľadávok vyznať. Súd prvej inštancie správne určil, že žalobca nemá nedostatok aktívnej vecnej legitímácie a toto svoje tvrdenie aj dostatočne a zrozumiteľne odôvodnil.

15. Po podaní odvolania dňa 01.07.2016 nadobudol účinnosť zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok /ďalej len „C.s.p.“/, ktorý okrem iného zrušil zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok /O.s.p./, podľa ktorého súd prvej inštancie postupoval v predmetnom spore. Ustanovenie § 470 ods. 1 C.s.p určuje, že ak neustanovuje inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. Podľa ods. 2 právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

16. Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v rozsahu a z dôvodov odvolania podľa §§ 379 a 380 Civilného sporového poriadku zákona č. 160/2015 Z.z., (ďalej len C.s.p.) bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 C.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa 387 ods. 1, 2 C.s.p. ako vecne správny potvrdiť z týchto dôvodov:

17. Na základe preskúmania napadnutého rozsudku odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie vo veci, dospel k správnym skutkovým záverom, ktoré majú oporu vo vykonaných dôkazoch a vec správne skutkovo i právne posúdil. Odvolací súd sa preto v celom rozsahu stotožňuje so skutkovými závermi, ako aj s právnym posúdením veci v odôvodnení rozsudku súdu prvej inštancie a podľa § 387 ods. 2 C.s.p. na ne v plnom rozsahu poukazuje.

18. K odvolacej námietke žalobcu vychádzajúcej z jeho názoru o obchodnoprávnej povahe vzťahu medzi S. z kúpnej zmluvy odvolací súd uvádza:

19. Skutočnosť, že predávajúci E. vystupoval pri uzavretí kúpnej zmluvy ako podnikateľ, že mal predmetné nehnuteľnosti vložené do podnikania, a dôkazy týchto skutočností ako výpis zo živnostenského registra a podané daňové priznania, žalobca v konaní pred súdom prvej inštancie neuplatňoval, uplatnil ich až v odvolaní. Ide teda o nové skutočnosti a dôkazy tzv. novoty, pre ktorých uplatnenie v odvolacom konaní platí (resp. v čase podania odvolania platil) v systéme neúplnej apelácie osobitný právny režim (§ 205a ods. 1 O.s.p.).

20. V § 205a ods. 1 O.s.p. účinného v čase podania odvolania (§ 470 ods. 2 C.s.p) je jednak obsiahnutý všeobecný zákaz uvádzania nových skutočností a dôkazov až v odvolaní, jednak stanovuje výnimky z tohto zákazu. Ak nastane niektorá z výnimiek zo zákazu skutkových a dôkazných novôt, uvedená v § 205a ods. 1 pod písmenami a) až d), sú akceptovateľným odvolacím dôvodom tiež nové skutočnosti a nové dôkazy, a to v rozsahu, v akom z týchto výnimiek vyplývajú. V ostatných prípadoch nové skutočnosti a nové dôkazy nemôžu byť v odvolaní účinne uplatnené.

21. Podľa § 205a ods. 1 a 2 O.s.p. účinného v čase podania odvolania skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu, b) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4, d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

22. Z odvolania vyplýva, že v súvislosti s novotami žalobca nenamieta nedostatky podmienok konania alebo vady konania. Nie je teda splnená výnimka zo zákazu uvádzania nových skutočností a dôkazov až v odvolaní podľa § 205a ods.1 písm. a) a b). Z obsahu spisu vyplynulo, že žalobca bol súdom prvej inštancie riadne poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p. už v rámci prípravy pojednávania dorúčením písomného poučenia. Nemožno teda aplikovať výnimku podľa § 205a ods.1 písm. c) O.s.p.. Žalobca v odvolaní netvrdil, a ani zo spisu nijako nevyplývalo, že by nemohol túto novú skutočnosť bez svojej viny označiť a predložiť o nej dôkaz do rozhodnutia súdu prvej inštancie. Naopak z odvolania jednoznačne vyplynulo, že žalobca o uvedenej skutočnosti vedel už v čase konania pred súdom prvej inštancie. Nie je teda daná ani výnimka zo zákazu uvádzania nových skutočností a dôkazov až v odvolaní podľa § 205a ods.1 písm. d) O.s.p..

23. Z uvedeného je zrejmé, že nenastala žiadna z výnimiek zo zákazu skutkových a dôkazných novôt v odvolacom konaní uvedená v § 205a ods. 1 pod písmenami a) až d), a teda žalobcom tvrdená nová skutočnosť o obchodnoprávnom charaktere vzťahu medzi S. F. C., a.s. a E. C. z kúpnej zmluvy, nie je akceptovateľným odvolacím dôvodom.

24. K odvolacej námietke žalobcu, že z obsahu Dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy vyplýva, že odstúpenie od zmluvy nastalo ku dňu 26.06.2013, odvolací súd uvádza, že táto nie je pravdivá. V predmetnej dohode sa na žiadnom mieste neuvádza, že účastníci kúpnu zmluvu rušia od 26.06.2013, alebo že by podľa dohody účinky odstúpenia nastali 26.06.2013.

25. Podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

26. Správne (v súlade s § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka) je preto konštatovanie súdu prvej inštancie v napadnutom rozsudku, že kúpna zmluva medzi S. na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto konania, sa vzhľadom na neexistenciu osobitnej dohody zrušila od počiatku t.j. od 06.09.2007.

27. K odvolacej námietke žalobcu ohľadom účinkov odstúpenia od zmluvy voči tretím osobám s poukazom na rozhodnutie PL. ÚS 78/2006 odvolací súd uvádza, že citované rozhodnutie je nálezom Ústavného súdu Českej republiky a týkalo sa konkrétne práv ďalších nadobúdateľov vlastníckeho práva, nie práv tretích osôb vo všeobecnosti a už vôbec nie práv nájomcu, ako je tomu v danej veci. Odvolací súd zároveň súhlasí s argumentmi žalovaných 1/ a 2/ k tejto námietke vo vyjadrení k odvolaniu. Personálne prepojenie medzi prenajímateľom (predávajúcim zo zrušenej kúpnej zmluvy), kupujúcim a nájomcom v osobe E. C. vylučuje záver o existencii dobrej viery pri nadobúdaní (nájomných) práv právneho predchodcu žalobcu.

28. K poukazu žalobcu na ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka odvolací súd uvádza, že aplikácia citovaného ustanovenia na daný prípad nie je namieste. Citované ustanovenie používa pojmy „zmena vlastníctva“, „nadobúdateľ“, je teda zrejmé, že ustanovenie sa aplikuje na prípady prevodu alebo prechodu vlastníctva nehnuteľnosti počas trvania nájomného vzťahu. Odstúpenie od kúpnej zmluvy a zrušenie kúpnej zmluvy od počiatku však nie je prípadom zmeny vlastníctva nehnuteľnosti v zmysle prevodu alebo prechodu vlastníctva. Zrušenie kúpnej zmluvy má špecifické účinky- zaniká právny titul, na základe ktorého nadobudol účastník zmluvy vlastnícke právo, a obnovuje sa pôvodný stav. Predávajúci ako pôvodný vlastník nie je novým „nadobúdateľom“ nehnuteľnosti, ako má na mysli citované ustanovenie. Preto nie je možné ust. § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka na danú vec použiť, a to ani analogicky (§ 853), pretože analógia by viedla k vzniku neexistujúceho vzťahu -vzťahu medzi predávajúcim a kupujúcim z už neexistujúcej zmluvy.

29. K odvolacej námietke žalobcu ohľadom postupu súdu prvej inštancie, ktorý nezohľadnil predloženú Dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy odvolací súd uvádza, že nesúhlasí s názorom odvolateľa, že záver súdu o antidatovaní a dodatočnom vyhotovení listiny je neopodstatnený a nepreukázaný. Súd prvej inštancie na str. 13 rozsudku vysvetlil, ako dospel k tomuto záveru. Vychádzal pritom zo zistenej skutočnosti personálneho prepojenia účastníkov predmetnej dohody v osobe E. a z úsudku, že „pokial' by takýto dôkaz existoval v čase podania žaloby dňa 24.11.2014, žalobca by tento predložil spolu so žalobou resp. tento by bol predložil spolu s nájomnou zmluvou, ktorú súdu predložil dňa 2.12.2015“, a nie až na záver pojednávania dňa 16. 02. 2016. Odvolací súd dodáva, že predmetnú listinu nepredložil žalobca spolu s nájomnou zmluvou, hoci žalovaní 1/ a 2/ už na pojednávaní konanom dňa 26.11.2015 namietali vzhľadom na zápis v liste vlastníctva oprávnenie právneho predchodcu žalobcu byť nájomcom. Na hodnotiacom úsudku súdu prvej inštancie o dodatočnom (účelovom) vyhotovení listiny nezistil odvolací súd žiadnu nesprávnosť. Je logický, zodpovedá pravidlám správneho myslenia a vychádza z osobných skúseností súdu a vnímania správania strán počas súdneho konania. Odvolací súd preto nepovažoval ani túto odvolaciu námietku žalobcu za dôvodnú.

30. K súdom prvej inštancie konštatovanému záveru o aktívnej vecnej legitímácii v prípade bezdôvodného obohatenia v dôsledku zrušenia zmluvy, ktoré právne posúdenie však odvolateľ v odvolaní nenamietal, odvolací súd na okraj poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 30. novembra 2009 sp.zn. 4 Cdo 317/2009.

31. Súd prvej inštancie rozhodol správne aj o náhrade trov konania.

32. Podľa § 387 ods. 1 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

33. S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd, viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania, potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

34. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § § 396 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 a § 251 C.s.p. Z výsledku odvolacieho konania vyplýva, že žalovaní 1/ a 2/ boli v odvolacom konaní úspešní, a preto im v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p. patrí právo na náhradu trov tohto odvolacieho konania. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.)mô

35. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov členov senátu krajského súdu 3:0.

**Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací žaloba) (§ 428 CSP).